

**Exquisite Wohnung in luxuriöser Anlage, großer  
Eigengarten, Wellness- und Fitnessraum, Outdoorpool !**



**Objektnummer: 6820**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	526,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

42.840,00 € inkl. 20% USt.

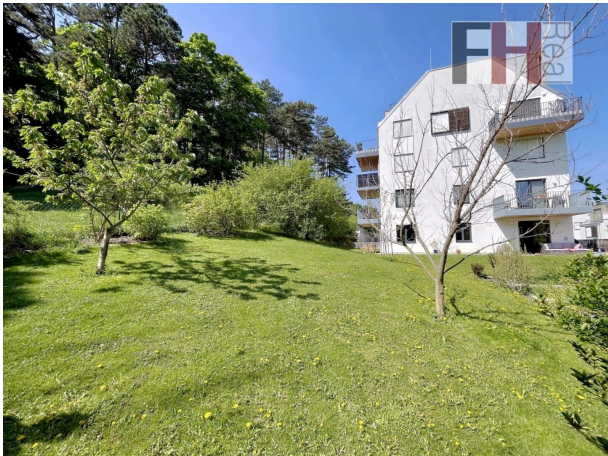
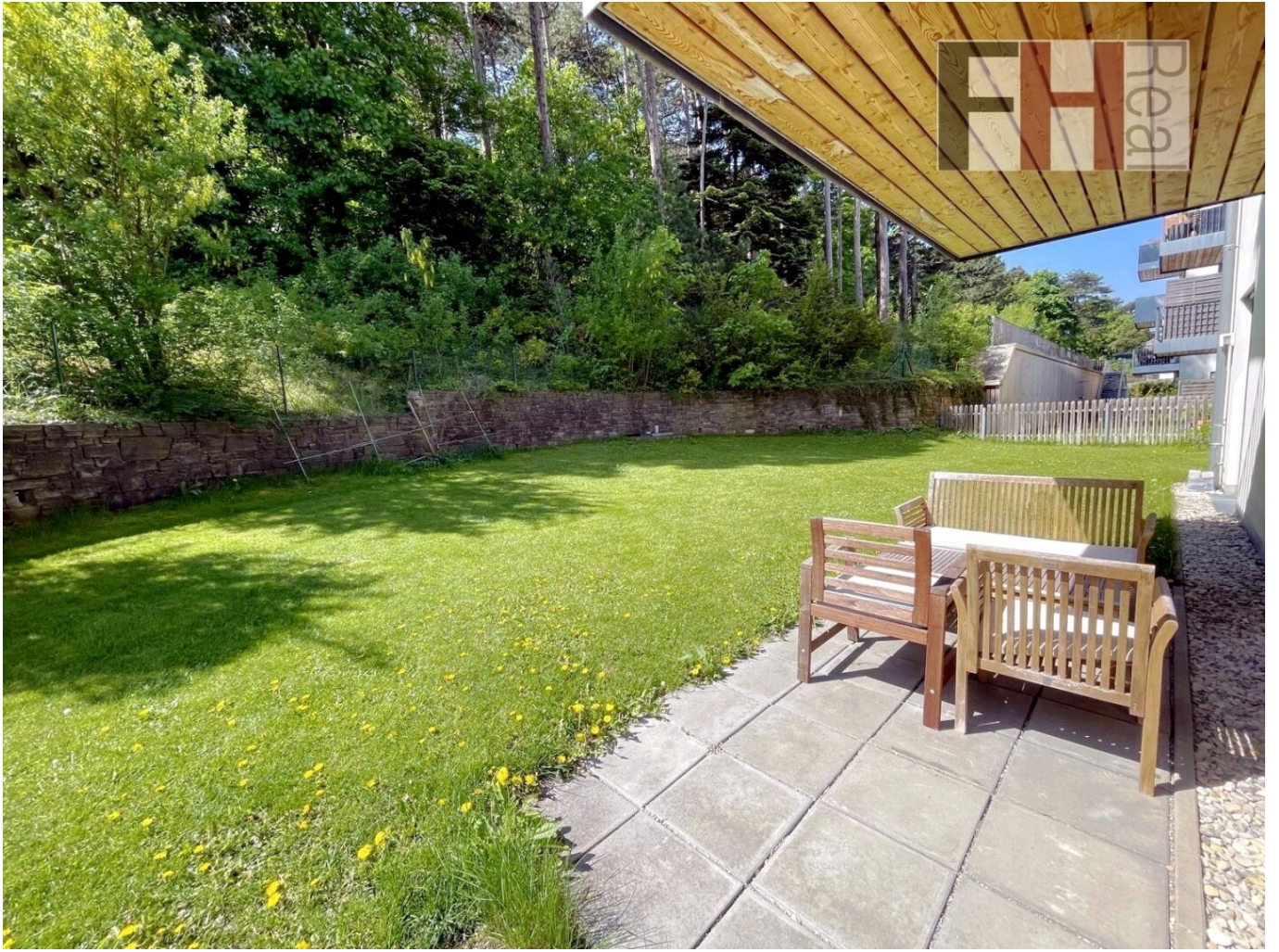
## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**

FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

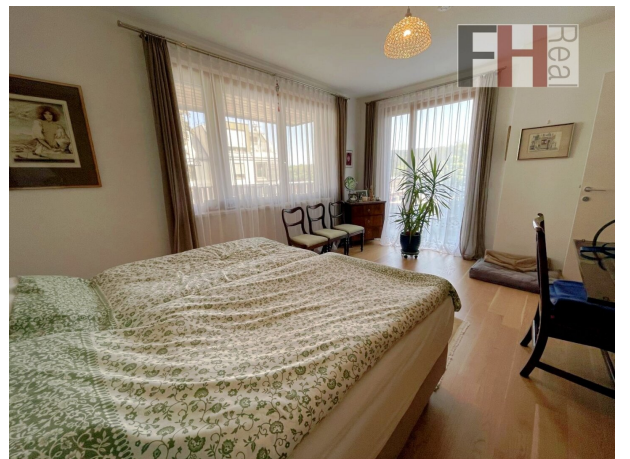




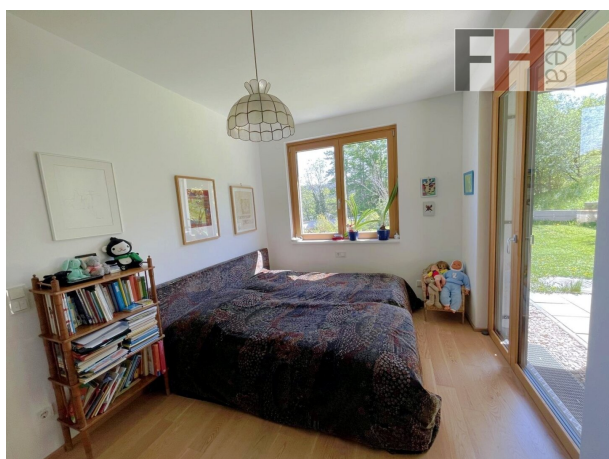












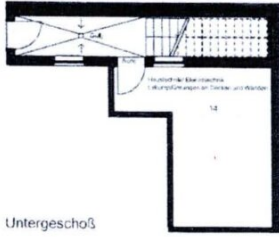




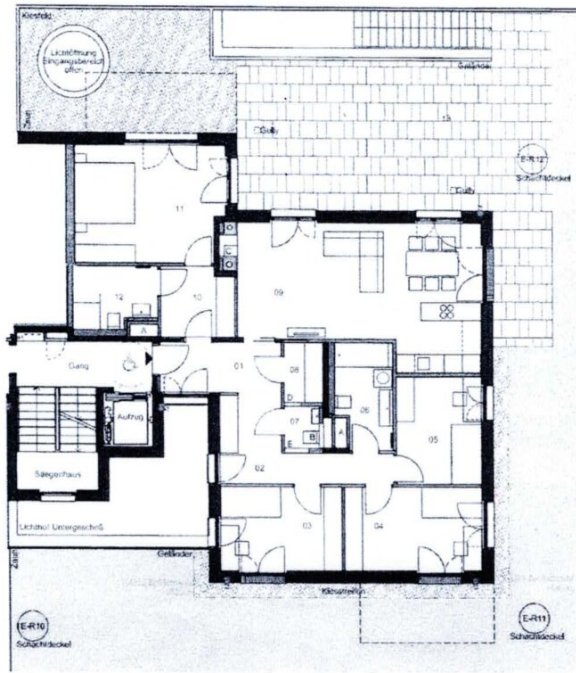


FH Real



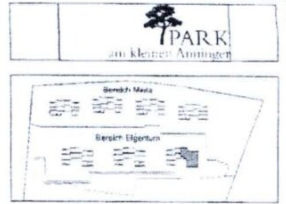


Untergeschoß



Erdgeschoß

Brühler Straße 73 Entwicklungs GmbH  
 Spiegelgasse 21/Top 15a  
 1010 Wien, Austria  
 Tel: +43 1 512 31 38,  
 Fax: +43 1 512 31 38-922  
 office@ies-immobilien.com  
 FN: 382443 t  
 UID: ATU67310126  
 Handelsgericht Wien



Brühler Straße 73, 2340 Mödling - NÖ

Haus 7 - Top 2

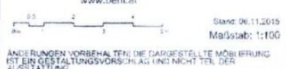
01	Vorraum	10,65
02	Gang	5,93
03	Zimmer 1	11,29
04	Zimmer 2	12,76
05	Zimmer 3	10,21
06	Bad	9,30
07	WC	1,65
08	AR	2,61
09	Wohnküche	35,17
10	SR	5,53
11	Zimmer 4	19,04
12	Balk	5,52
		<b>126,86m<sup>2</sup></b>
Garten H7-Top 2		526,94
13	Terrasse	66,08
		<b>593,02m<sup>2</sup></b>
14 Lager Top 02		20,59

- A Schacht
- H Wohnungstation Warmwasserheizung
- C Kaminanschluss
- D E-Verteiler
- E FBH-Verteiler

Bauherr: Brühler Straße 73 Entwicklungs GmbH  
 Spiegelgasse 21/15a  
 A-1010 Wien

Planung: BEHF Eppner Hosenauer Ferenczy ZT GmbH  
 Kärntnerstraße 41  
 A-1070 Wien  
 T +43 1 524 17 50-0, F +43 1 524 17 50-20  
 behf@behf.at  
 www.behf.at

BEHF



ALLE DIMENSIONEN VORBEHALTEN. TEIL DER GEGENSTÄNDLICHEN ANGELEGENHEIT IST EIN GESTALTUNGSVORSCHLAG UND NICHT TEIL DER AUSSTATTUNG.

1/1



## Objektbeschreibung

Die luxuröse Wohnung selbst ist barrierefrei, auch über die Garage gut zu erreichen und hochwertig bestens ausgestattet. Die geräumigen 4 Zimmer sind zentral begehbar; eine voll ausgestattete Vollholz-Tischler-Küche mit Miele-Geräten ist sehr charmant und wurde durch das Entfernen einer Zwischenwand an das großzügige Wohnzimmer angepasst bzw. vergrößert. Das somit rund 45,38m<sup>2</sup> große Wohnzimmer inkl. offener Küche ist aufgrund der Vielzahl an Fensterflächen und diversen Ausgänge auf die 66,08m<sup>2</sup> große Terrasse und in den ca.526,64m<sup>2</sup> großen eigenen Prachtgarten mit tollem Fern- und Grünblick mehr als einladend. Die beiden Schlafzimmer und der Arbeitsraum (Büro) sind vernünftig dimensioniert und mit abgestimmten Einbaumöbeln passend ausgestattet. Diese 3 Zimmer haben selbstverständlich auch einen direkten Ausgang in den Garten bzw. Terrasse und somit einen ruhigen Grün- und Waldblick. Komplettiert wird das Raumangebot mit zwei Badezimmern, jeweils mit Toilette, Badewanne. bzw. Dusche. Eine Gästetoilette ist zusätzlich und selbstverständlich. Weiters vom Vorraum begehbar besteht ein Abstellraum und ein großzügiger eigener Schrankraum zum Schlafzimmer. Ein eigener großer Lagerraum im Keller von mehr als 20,59m<sup>2</sup> mit Licht- und Stromanschluss steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz mit Fernbedienung ist im Kaufpreis inkludiert.

Die allgemeinen Anlagen der exklusiven Anlagen sorgen für jeglichen Komfort. Geboten werden unter anderem:

- **Outdoor-Poolanlage, Sauna, Infrarotkabine, Fitnessbereich**
- **Gemeinschaftsraum mit eigener Küche**
- **Generationenpark mit moderner Gartenarchitektur**
- **Aufladeanschluß für Elektro-Autos**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume**

Die Wiesen und Waldflächen des gesamten Areals sowie der Generationenpark können selbstverständlich mitgenutzt werden, Erholung somit garantiert.

Die **Fußbodenheizung / -kühlung** wird zentral mittels effizienter Kombination aus Gasheizung und Luftwärmepumpe versorgt, als Sonnen- und Sichtschutz dienen außenliegende,



elektrische Raffstores.

Die Betriebskosten inkl. Heiz- & Warm-Wasserkosten, Garage und USt. beträgt dzt. monatlich € 875,95.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: **office@fh-real.at**. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek** [+43 664 348 3399](tel:+436643483399) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Klinik <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap